

Handläggare: Anton Leigard
Telefon: 08-50836638
Handläggare: Johanna Ekblad
Telefon: 08-50837182
Handläggare: Ann-Christine Nyberg
Telefon: 08-50837140

Till styrelsen

Lägesrapport nyproduktion för mars 2023

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion för mars 2023, godkänns.

Vällingby den 12 april 2023

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Årets mål för byggstarter är 0 lägenheter, och en stark bidragande faktor är det rådande ekonomiska läget. Bolaget har planer för att istället öka antalet produktionsstarter under åren 2024 till 2026. Portföljen utmanas gällande utformning i projekten, och garageanläggningar ses över. Bolaget är i marknadsdialog med leverantörer som erbjuder konceptuellt framtagna produkter vilket antas öka chanserna till en mer kostnadseffektiv produktion. Ambitionen är att etablera långsiktiga samarbeten med aktörer för kostnadseffektiva bostäder.

Målet för antalet färdigställda lägenheter år 2023 är 500. Bedömningen i dagsläget är 510 färdigställda bostäder i nyproduktionen.

Enligt årets budget är målet för antal markanvisningar 1000 lägenheter per år till de tre kommunala bostadsbolagen. Inga markanvisningar har skett till Svenska Bostäder vid Exploateringsnämndens två första sammanträden för 2023. I projektportföljen finns det cirka 4 500 byggrätter.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion.

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2023

Målet för antalet färdigställda lägenheter år 2023 är 500. Antalet planerade inflyttningar år 2023 är 510, varav 42 lägenheter i Grönskar, Kärrtorp har inflyttning i Q1.

Nuläget – Byggstarter

Beslutat mål för antalet byggstarter år 2023 t o m 2026 är 1200 bostäder. Detta mål anpassas och koordineras med StockholmsHems och Familjebostäders mål i syfte att de tre bolagen sammanlagt ska klara kommunfullmäktiges mål om 3500 byggstarter under hela mandatperioden.

Målet fördelas på bolaget i 2023 **0** bostäder, 2024 **300** bostäder, 2025 **400** bostäder, 2026 **500** bostäder. Åtgärder för att nå bostadsmålen analyseras i kapitel Risker och Möjligheter

Svenska Bostäders projektportfölj har här uppdelats i kategorier beroende på vilka skeden och faser som projekten befinner sig i. Dessa är:

1. Projekt under produktion (anges momentant). 1a. Byggstartade innevarande år
2. Byggstarter med laga kraft bygglov
3. Byggstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, alt överklagat bygglov
4. Byggstarter för projekt i planskede eller överklagad detaljplan

Tabellen nedan anger antal lägenheter per skede och år.

Kategori	Antal 2023	Antal 2024	Antal 2025	Antal 2026	Antal ≥2027	Totalt
1+ 1a	662					
1a	0					
2	0	0	0	0		0
3	0	338	222	410	0	970
4	0		650	876	1974	3 500
Summa exkl 1 och 1a	0	338	872	1 286	1974	4 470

Mål produktionsstarter	0	300	400	500
------------------------	---	-----	-----	-----

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet byggstartade avser gjuten bottenplatta. Totalt antal potentiella byggstarter, över redovisade fem år, är cirka 4 500 lägenheter. Redovisning av större förändringar från föregående rapportering:

Pågående projekt

I kvarteret Plankan fortskrider projektet i samverkansform där Fas 1 är projektering av pågående och kommande etapper med option på Fas 2 som avser genomförande.

Campus Albano kvarter 13 med 32 forskarlägenheter är fortsatt stoppad på grund av överklagan på bygglov av Trafikverket. Detaljerade utredningar och samtal pågår mellan parterna samt Länsstyrelsen. Bygglovet har gått ut och nytt måste sökas. Det finns en osäkerhet angående möjlig projektstart vilket medför att projektet har pausats.

Kv Mangon och Kv Familjen och Kv Albanos sista kvarter (förutom Kr13) löper utan problem. Däremot är entreprenörerna hårt pressade av ekonomi, vilket innebär ett hårdare klimat på byggmötena.

2024

Dalen 21 med 140 lägenheter, projektet genomgår omarbetning och ny upphandling utförs hösten 2023. Utmanande läge för upphandling på grund av stora prisökningar. Vi ser över parkeringsbehovet med förhoppning att kunna minska projektet med ett garageplan.

Garagevägen, Stockholmshusprojekt med 80 lgh i Hammarbyhöjden är flyttad till 2024 på grund av oklar parkeringslösning. Detaljplanen har

vunnit laga kraft och innehåller inga garageplatser då detta var tänkt att lösas i ett blivande gemensamt p-däck med SL. SL har ändrat sig vilket gör att den planerade lösningen ej längre är aktuell. Arbete pågår i projektet för att minimera behov av garage utifrån val av kundgrupp och mobilitetslösningar.

Garagehusen Husby, 40 lägenheter (av totalt 122). Staden projekterar gator och allmän platsmark och det finns ett stort behov av samordning i området av alla arbeten, då 5 broar måste lyftas för att kunna möjliggöra transportbilar fram till våra projektplatser. Detta arbete påverkar både staden och projektet. Därför är tidplanen osäker.

2025

Kärrtorps IP med 370 bostäder som Stockholmshus. Granskning och antagande av plan under 2023. Uppstart av bolagets projektering planeras mot slutet av året. Samordning om kommande exploateringsarbeten behövs för att planera produktionsstart.

Primus, Lilla Essingen, med 108 lägenheter utreds för att förbättra projektekonomi. Aktivt arbete för att klösa garagefråga med övriga byggherrar.

2026

Växthusvägen del 1, Stockholmshus med 205 lägenheter. Arbete pågår med skyfallsutredningar som senarelägger antagande av detaljplan.

Islandstorget med kv A 48, kv B 60 och kv D 70 lägenheter. Kv D flyttas till 2026 på grund av att staden skall handla upp och utföra gator/infrastrukturarbeten, samt överbyggnad T-bana, innan byggherrarna får tillgång till marken.

2027 och senare:

Ålesund i Husby C med 72 lägenheter är stoppad på grund av projektekonomi och svåra genomförandefrågor. Projektet tas bort ur prognos för starter.

Växthusvägen del 2, Stockholmshus med 150 lägenheter flyttas till 2027 pga skyfallsutredningar.

Björnmossevägen, 150 bostäder, Stockholmshus, är flyttade till 2027

Nuläget – Markanvisningar

Planarbete pågår för drygt 2 500 lägenheter och merparten är i ett intensivt arbete inför samråd, granskning eller överenskommelse om exploatering. Bolagets totala projektportfölj består av cirka 4 500 lägenheter.

Målet för antal markanvisningar är 1000 lägenheter per år till de tre kommunala bostadsbolagen. Det är viktigt att hela tiden fylla på med fler markanvisningar för att kontinuerligt skapa förutsättningar för balans i antalet kommande projektstarter. Detta är särskilt viktigt då ledtiderna är långa och projekt tenderar att minska i omfattning och skjutas i tid under detaljplan- och överklagandeprocessen. I kvartal 1 har inga markanvisningar skett till Svenska Bostäder för 2023.

Under första kvartalet 2023 har fem nya markansökningar skickats in till Exploateringsnämnden. Varav två inom Fokus Järva, en inom Fokus Skärholmen och två i Västerort. Totalt finns ca 90 ansökningar om markanvisningar inlämnade av Svenska Bostäder.

Bolaget träffar Exploateringskontoret regelbundet för att diskutera markanvisningar och följa upp inskickade ansökningar samt presentera olika idéer och förslag på nybyggnadsprojekt.

Stockholmshusen

Stockholmshusen är en viktig del i stadens arbete för att minska bostadsbristen. Det är ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, stadens tekniska förvaltningar och privata entreprenörer för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter med god arkitektur och höga krav på hållbarhet.

I budgeten för 2023 återfinns flera texter om Stockholmshusen och arbete pågår nu för att organisera arbetet inom staden för att underlätta processen framöver. Sedan årsskiftet sker en ökad aktivitet genom samordning av Stockholm Stadshus AB.

Inom Stockholmshusen processas drygt 3 000 lägenheter i de tre bolagen. I Svenska Bostäder har vi cirka 1 100 byggätter där det planeras för Stockholmshusen med byggstart från 2024-2028 där merparten av starterna ligger 2026.

Tidplan

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för mer detaljerad beskrivning av byggstart, se bilaga 1.

Planerade beslut under året

Fammen, Stopvägen, Åkeslund (bordlagt styrelseärende 2022-10-20)	inriktningsbeslut
Garagevägen, Hammarbyhöjden	genomförandebeslut
Kvarnögat / Kvarnfallet, Rinkeby	genomförandebeslut
Ålgrytevägen, Bredäng	inriktningsbeslut
Åtten 5, Årstafältet	inriktningsbeslut
Greken och Engelsmannen	slutredovisning

Risker och möjligheter

Vi bedömer marknadsläget som fortsatt utmanande beroende på osäkerhet i vår omvärld och efterdyningar av pandemin.

Ekonomi i pågående projekt blir mer och mer utmanande. Förutom de senaste årens ökade produktionskostnader med höjda materialpriser ökar även direktavkastningskraven. Det är stor skillnad mellan vilket direktavkastningskrav som gäller i Stockholms innerstad och i ytterområdena. Ett projekt som ger positivt resultat i innerstaden kan ge negativt resultat i ytterstaden med allt annat lika. Ytterligare en ekonomisk försvårande faktor som gör att nybyggnadsprojekten har svårt att ge positiva resultat är en kammarrättsdom som kom sommaren 2022 som innebär att projekt med pressumtionshyra endast tillåts få halv årlig hyreshöjning under presumtionsperioden. Detta ger en betydande negativ påverkan på investeringsbedömningen.

Vi ser högre priser i en pågående upphandling och framförallt är det den höga materialprisutvecklingen som påverkar men även branschens riskpåslag på grund av osäkerhet i hur ekonomin kommer utvecklas. Viss avmattning i kostnadsökning kan skönjas men bedömningen är att denna effekt kommer försvåra möjligheten till projektstarter under 2023 och in i 2024. Parallellt med en inbromsning i branschen så ser vi möjlighet till att

öka tillgänglighet till entreprenörer som har kapacitet samt möjlighet att ge konkurrenskraftiga anbud. Vi ser även möjlighet till bättre tillgång på konsulter samt ett gynnsammare läge i rekrytering av egen personal.

Pågående åtgärder i kommande projekt

För att möta den förändrade omvärlden och att fokusera på fortsatt förmåga att starta projekt så pågår strategiarbete för nyproduktion. En del i det arbetet är att förenkla våra tekniska regelverk. Vi arbetar med översyn av parkeringsbehoven som är kostnadsdrivande i våra projekt, t ex Dalen 21 med sina 140 lägenheter och Garagevägen med 80 lägenheter. Utöver detta tittar vi över kostnadsdrivande faktorer i utformning av våra befintliga projekt. Bolaget har inlett dialog med leverantörer för att se om externt utvecklade produkter kan erbjuda en kostnadseffektiv lösning. Dialogen med leverantörer pågår för ett projekt i Rinkeby.

Konsekvenser och åtgärder pågående eller avslutade projekt

Det finns störningar i leveranser till pågående projekt och entreprenörerna lyfter kostnadsanspråk för ökade kostnader. I pågående projekt ser vi ingen avtalsgrund för entreprenörernas anspråk men vi ser en risk för konflikt.

Konsekvenser i planarbete

En närvarande utmaning i planarbete är utdragna processer på grund av tekniska förutsättningar och lokal opinion mot nybyggnation med överklagande som följd. I det rådande marknadsläget ser vi risk för höjda exploateringskostnader för staden vilket i förlängningen gör att Exploateringskontoret måste sälja marken vilket i sin tur gör att det i många projekt enbart kan bli bostadsrättsbyggare som kan komma ifråga om markanvisningar. Vi märker också att staden vill lägga över mer och mer kostnader på byggaktörer för att klara exploateringsekonomin. Ett sådant aktuellt exempel är att staden inför granskning lägger över tidigare allmän platsmark och gata till kvartersmark och därmed blir det istället en kostnad för byggaktören. Då kalkylerna redan är ansträngda för att få byggprojektet att visa positivt resultat är ytterligare kostnader för kvartersgata mm inte bra för Svenska Bostäders projekt.

En annan risk är om bostadsrättsbyggare framöver väljer att förskjuta och senarelägga sina projekt pga konjunkturläget. Det kan i sin tur också påverka Svenska Bostäders projekt om projekten ligger i samma detaljplan

och Exploateringskontoret är beroende av markförsäljningar för att klara exploateringskostnaderna.

I rådande konjunktur kan det även öppnas möjligheter för Svenska Bostäder där olika fastighetsutvecklare vill frånträda sina projekt. Bolaget kommer att bevaka detta och undersöka möjligheter till olika affärer samtidigt ska man vara realistisk då det kan vara svårt att hitta en uppgörelse då hyresrätten har en begränsning i hur mycket det får kosta och samtidigt vara ett projekt med positivt resultat.

Uppföljning

Svenska Bostäder uppdaterar aktuella listor motsvarande den bilagda. Vi följer kontinuerligt planprocesserna och reviderar när någon milstolpe i projekten nås. Detta kan vara "Projektidé", "Erhållen markanvisning", "Start-PM", "Nytt skede" i planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv.

Bilagor

1. Projektlista 2023-03-21
-